FAGUENSE PARK

CARTILHA DE BOAS PRÁTICAS CONSTRUTIVAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

MARCOS LIMA CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA.

LOTEAMENTO FAGUENSE PARK

LICENÇA DE OPERAÇÃO LO N° 37/2025-SeMMA

FREDERICO WESTPHALEN – RS

OUTUBRO 2025.

CARTILHA DE BOAS PRÁTICAS CONSTRUTIVAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS NO LOTEAMENTO FAGUENSE PARK

1.0 – GENERALIDADES

A execução de qualquer tipo de obra no Loteamento Faguense Park deve observar estritamente a regularidade exigida por lei, sendo obrigatoriamente precedida da aprovação de projetos e da obtenção de licenças e/ou alvarás junto aos órgãos competentes.

Cabe ao proprietário e ao responsável técnico pela execução da obra, de acordo com o respectivo projeto aprovado, garantir o cumprimento da legislação vigente, bem como respeitar as normas estabelecidas nesta cartilha, que define diretrizes para a implantação e a manutenção de canteiros de obras no Loteamento Faguense Park, de forma organizada, segura e com respeito ao espaço público.

Para o adequado subsídio quanto ao planejamento da obra e o dimensionamento de projeto, recomenda-se a contratação de serviços especializados de topografia e geologia, com o objetivo de diagnosticar as condições do terreno, conferência de alinhamentos e recuos construtivos.

Não obstante o caráter orientativo desta cartilha, o descumprimento de suas disposições poderá ensejar o embargo da obra e a adoção das medidas legais cabíveis pela Associação de Proprietários do Loteamento Faguense Park.

2.0 – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

I. Na implantação do canteiro de obras, deve ser instalado tapume para o isolamento completo de toda a área da construção.

II. Deve ser respeitada a medida de 75cm da calçada desobstruída, mantendo-a livre para a circulação de pedestres.

III. Utilizar de um único acesso veicular sobre o passeio público para ingresso ao canteiro de obras.

IV. Manter o canteiro de obras limpo e organizado em todas as etapas da construção.

V. O canteiro de obras deve dispor de uma área devidamente planejada e sinalizada para a lavagem de ferramentas, betoneiras e demais equipamentos. A água residuária proveniente desse processo deve ser direcionada para um sistema de decantação, preferencialmente por meio de recipiente próprio. Após a decantação, o efluente líquido deverá ser conduzido a um sumidouro adequado, enquanto os resíduos sólidos retidos devem ser descartados em caçamba apropriada.

VI. O canteiro de obras deve contar com layout planejado, prevendo áreas devidamente sinalizadas para a alocação de caçambas destinadas ao descarte de entulho, bem como espaços apropriados para a descarga de materiais a granel transportados por caminhões basculantes, como areia, brita, pó de brita, entre outros, garantindo a organização, a segurança e a conformidade ambiental da obra.

VII. Os muros de divisa, quando a finalidade principal seja a de servir de arrimo ou sustentação de taludes, deve ser dimensionado por profissional legalmente habilitado, mediante expedição de documento de responsabilidade técnica.

3.0 – RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES

i. É proibida a construção ou instalação de rampas, gradis ou quaisquer outros elementos sobre as sarjetas das vias públicas com o objetivo de permitir o acesso de veículos aos lotes.

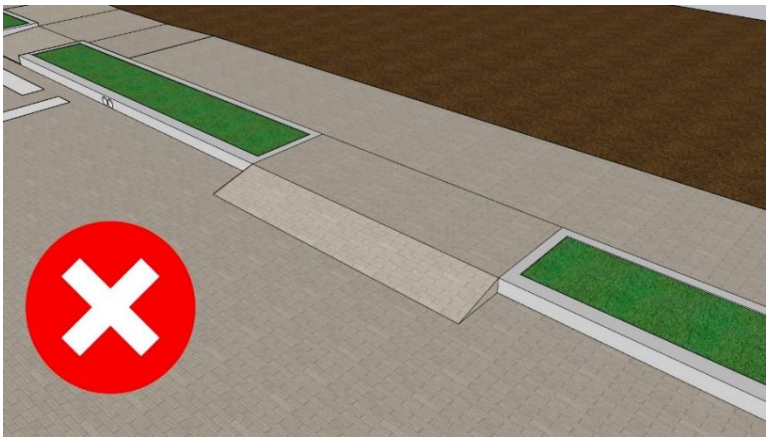

Figura 01.

ii. Assim como, é vedado o rebaixamento transversal dos passeios.

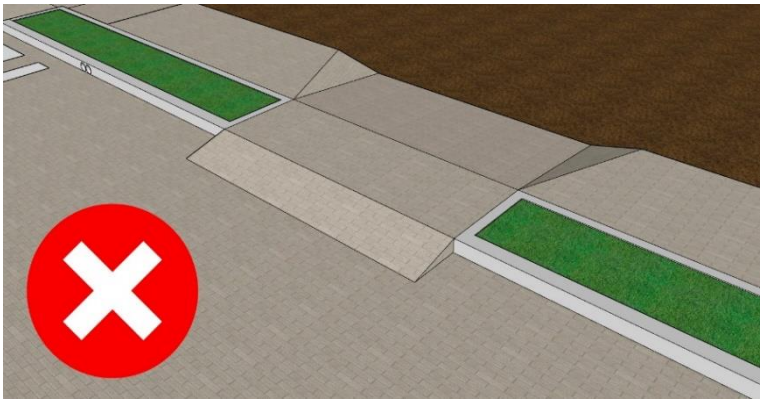

Figura 02.

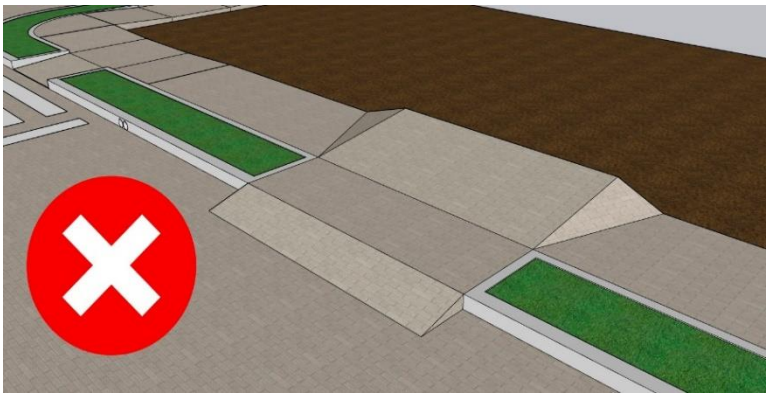

Figura 03.

iii. A transição de nível entre as vias e as calçadas deve ser executada por meio de rampas iniciadas nas guias rebaixadas dos meios-fios, estendendo-se pelas faixas de serviço dos passeios públicos até atingir o nível das bordas das calçadas.

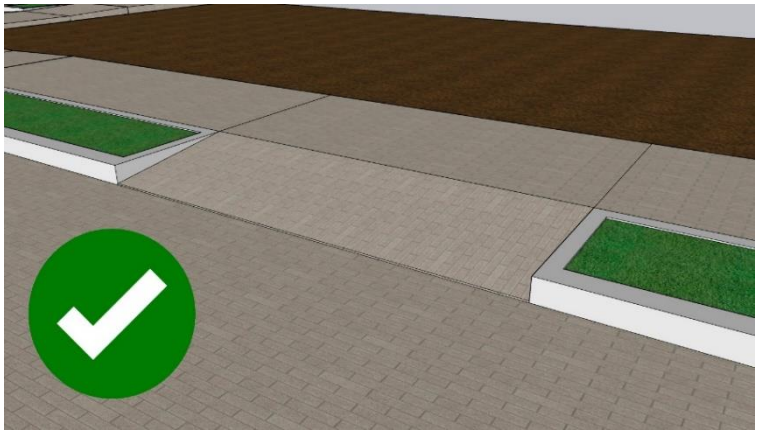

Figura 04.

iv. É proibido depositar materiais de construção, equipamentos ou quaisquer objetos sobre o passeio ou na via pública.

v. É proibido descartar qualquer tipo de entulho de obra ou material proveniente de limpeza de terreno, poda ou supressão vegetal, no passeio ou na via pública.

vi. É proibido lavar betoneiras, ferramentas ou quaisquer objetos no passeio público, canteiro, ou sobre a pista de rolamento.

vii. É proibido descartar resíduos como sacarias de papel, plástico, madeira, isopor, entre outros, por meio de queima ou incineração no canteiro de obras.

viii. É proibida a abertura da pavimentação das vias públicas.

ix. É expressamente proibida a ligação de ramais de esgotamento doméstico sanitário no sistema de esgotamento pluvial público.

4.0 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.1 – Ligação de Água

A ligação de água deve atender rigorosamente aos requisitos técnicos da CORSAN, que utiliza como referência à instalação da medição no terreno, um alinhamento em ângulo reto à rede de distribuição localizada na via pública, não aceitando variações de medida para instalação da ligação nova.

Por isso, o projetista deve compatibilizar a locação da mureta de alvenaria que abriga a caixa de proteção do hidrômetro, com a posição exata no terreno em que a espera do ramal de água da CORSAN foi instalada, de modo a evitar que ligação nova seja negada.

4.2 – Esgotamento Sanitário

O projeto e execução do sistema de tratamento de esgoto doméstico sanitário (individual a todas as economias), composto por tanque séptico e filtro anaeróbio, é da responsabilidade do proprietário de cada lote urbano.

Para os lotes (132) em que o solo apresenta boa capacidade de infiltração, a destinação final do efluente tratado está em sumidouro ou vala de infiltração, implantado individualmente a cada terreno, sob a responsabilidade de execução de cada proprietário, tendo como parâmetro para projeto, o coeficiente de infiltração, Ci = 35,32 litros/m²·dia. Ou seja:

Na Quadra 866, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, e 21.

Na Quadra 867, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24. Na Quadra 868, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 20, 21, 22, 23 e 24.

Na Quadra 869, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 20, 21, 22, 23 e 24.

Na Quadra 870, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 18, 19, 20, 21, e 22.

Na Quadra 871, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 17, 18, 19, 20, 21, e 22.

Na Quadra 872, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 11, 12, 13, 14, e 15.

Na Quadra 873, as Chácaras Urbanas n° 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, e 651.

Na Quadra 875, os Lotes Urbanos n° 08 e 09.

Na Quadra 876, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, e 20.

Na Quadra 877, os Lotes Urbanos n° 01, 02, e 03.

Para os lotes (93) em que o solo não apresenta boa capacidade de infiltração, a destinação final do efluente tratado está em um sistema coletivo de valas de infiltração. O ramal destinado à ligação do sistema de tratamento de esgoto respectivo a cada economia, está localizado na testada frontal dos lotes. Ou seja:

Na Quadra 868, os Lotes Urbanos n° 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, e 19.

Na Quadra 869, os Lotes Urbanos n° 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, e 19.

Na Quadra 870, os Lotes Urbanos n° 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, e 17.

Na Quadra 871, os Lotes Urbanos n° 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, e 16.

Na Quadra 872, os Lotes Urbanos n° 06, 07, 08, 09, e 10.

Na Quadra 874, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, e 12.

Na Quadra 875, os Lotes Urbanos n° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, e 18.

Na Quadra 877, os Lotes Urbanos n° 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, e 12.

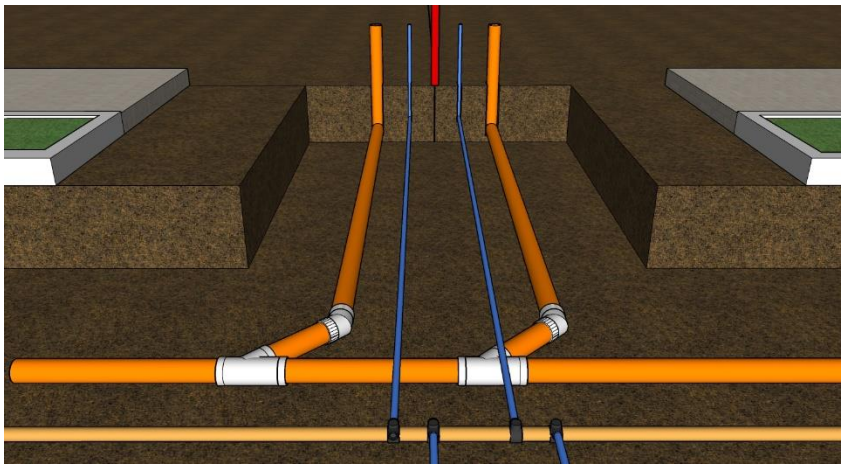

Figura 05.

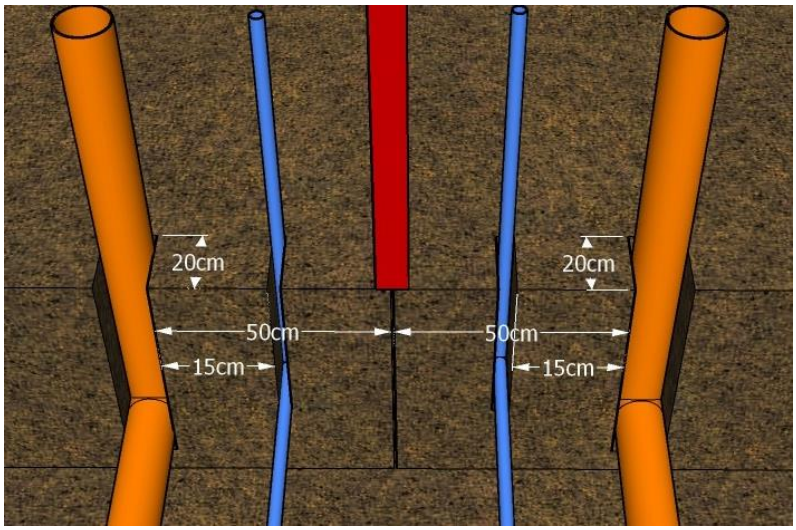

Figura 06.

4.3 – Esgotamento Pluvial

As águas pluviais, vindas dos telhados, marquises, sacadas ou dos terrenos, devem ser canalizadas por baixo dos passeios públicos, por meio de tubulações dimensionadas por um responsável técnico, com capacidade suficiente para o perfeito escoamento, sendo expressamente proibido o escoamento sobre os passeios públicos.

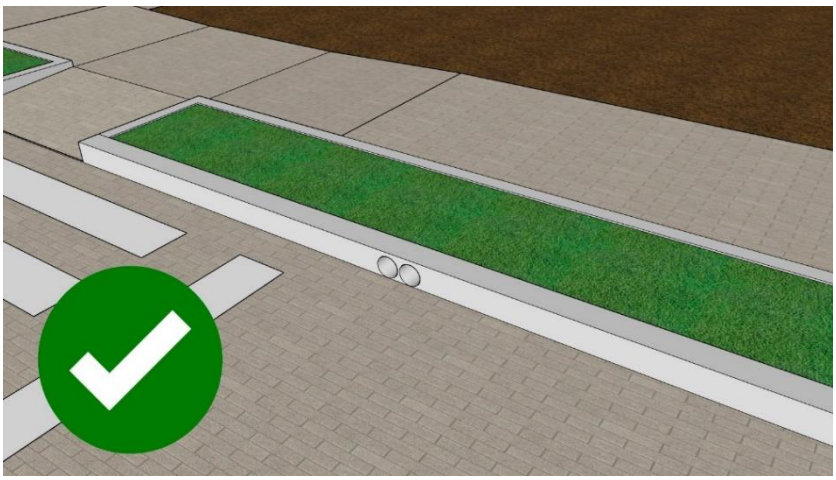

Figura 07.

4.4 – Passeio Público

É obrigatório manter em bom estado de conservação os passeios públicos em frente aos lotes, preservando-os em configuração original, ou seja, calçadas pavimentadas com blocos de concreto intertravados do tipo holandês (H = 6,00cm), com largura de 1,50m, linha guia de balizamento posicionada junto à testada dos lotes, e canteiros com cobertura vegetal do tipo grama, com largura de 1,00m.

Figura 08 – Configuração do Passeio Público.

As águas pluviais provenientes das edificações e/ou terrenos, devem ser canalizadas por baixo dos passeios públicos, por meio de tubulações devidamente projetadas, e lançadas no meio fio da via pública.

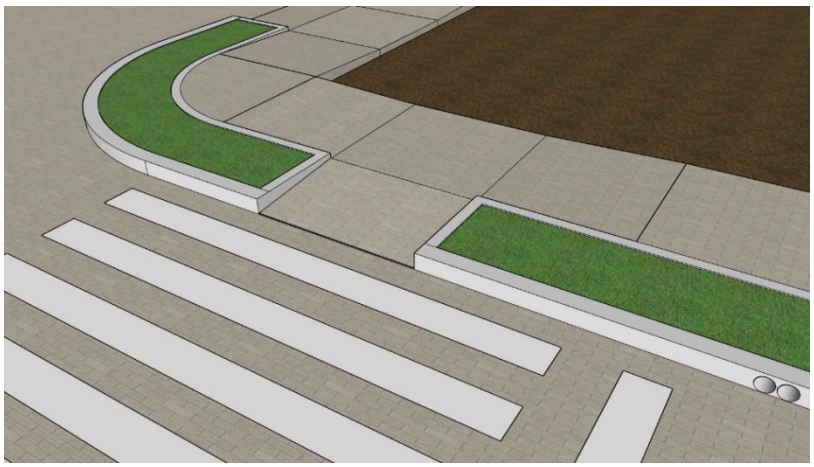

Figura 09.

4.4 – Arborização

A manutenção da arborização executada no Loteamento Faguense Park deverá ser contínua e realizada de forma a garantir a saúde, a estabilidade e o adequado desenvolvimento das espécies implantadas, incluindo práticas como irrigação, poda e controle fitossanitário. Eventuais intervenções poderão prever a realocação de exemplares, desde que tecnicamente justificada e conduzida por profissional habilitado, assegurando a preservação das espécies. Em nenhuma hipótese será admitida a supressão da arborização existente ou implantada.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Frederico Westphalen, instituído pela Lei Municipal n° 3.286, de 27 de junho de 2008, e alterado pela Lei Municipal n° 3.620/2.010, de 01 de dezembro de 2010.

Código de Edificações do Município de Frederico Westphalen, instituído pela Lei Municipal n° 692, de 26 de maio de 1976, e alterado pela Lei Complementar n° 014, de 05 de dezembro de 2023.

Programa Calçada Legal – Regras para execução de uma calçada acessível para todos. Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento (SePLAN), junho de 2022.

ABNT NBR 9050:2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

MARCOS LIMA
IMÓVEIS
CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES

ANEXO I – LAYOUT DO FAGUENSE PARK.

ANEXO II – REDE DE ESGOTAMENTO DE EFLUENTES TRATADOS.